



Habitation inspectée

Smisstraat, 30 - 2800 Mechelen

En date du  
11/08/2023

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)



**SITUATION  
URBANISTIQUE**

(Zone inondable, zone acoustique, plan de secteurs, permis d'urbanisme, ...)



**CERTIFICATIONS  
OBLIGATOIRES**

(Certification énergétique, conformité électrique, cuve à mazout, sol, ...)



**ABORDS &  
EXTÉRIEURS**

(Sécurité, aménagements, structures extérieures, entretien végétation, ...)



**PATHOLOGIE  
DU BÂTIMENT**

(Humidité généralisée, présence d'amiante, mэрule, termites, ...)



**ENVELOPPE  
DU BÂTIMENT**

(Toiture, murs extérieurs, châssis et portes, évacuation eau de pluie, ...)



**PIÈCES  
DE VIE**

(Défauts structurels, humidité localisée, salubrité, état de fonctionnement, ...)



**LOCAUX  
SECONDAIRES**

(Halls et escaliers, caves, combles et grenier, locaux techniques, ...)



**ÉQUIPEMENTS  
TECHNIQUES**

(Système de chauffage, eau chaude sanitaire, électricité, entretiens techniques, ...)

Le score ImmoPass est le résultat d'une inspection technique visuelle sur plus de 80 points de contrôle réalisée par un architecte agréé par ImmoPass, organisme neutre et indépendant.

INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

**Audric Chapelle - Architecte**

IMMOPASS est un organisme de contrôle technique immobilier indépendant.

Plus d'information sur [www.immopass.eu](http://www.immopass.eu)

COMMENT LIRE LES RESULTATS ?



Score global pour l'ensemble des points de contrôle de la thématique

Aucun problème : 1 point

Entretien nécessaire : 0,75 point

Problème mineur : 0,5 point

Problème majeur : 0 point

Au moins 1 point de contrôle présente un **problème majeur**.

Date de l'inspection 11/08/2023

Logement inspecté

**Smisstraat, 30 - 2800 Mechelen**

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

---

La maison est en excellent état intérieur et possède un jardin bien exposé mais qui demande un peu d'aménagement.

Les quelques éléments non urgents à mettre en oeuvre sont la remis en état de la toiture plate de la cuisine et la rénovation de la véranda.

**Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :**

La maison possède une toiture exposée sud à l'arrière qui pourrait accueillir jusque 8 panneaux photovoltaïques (puissance de 3,2 kWc total) pour une production électrique.

Le futur et éventuel remplacement des tuiles et l'isolation de cette toiture pourrait être l'occasion d'effectuer la pose de cette installation photovoltaïque.

La façade arrière présente une surface non négligeable de déperdition, il s'agira dans un avenir assez proche de l'isoler et de changer les dernier châssis dont les prestations ne respectent pas les exigences énergétiques actuelles.

En façade avant, il est compliqué d'intervenir depuis l'extérieur pour effectuer l'isolation de cette surface, il faudra donc éventuellement opter pour une isolation depuis l'intérieur bien que ce type d'opération n'est pas idéal de par la création de nombreux ponts thermiques.

La chaudière pourrait être remplacée par une chaudière plus performante à condensation par exemple ou encore, si l'isolation de la maison est bien mise en oeuvre, l'installation d'une pompe à chaleur air-eau qui fonctionnerait à basse température étant donné la demande en apport assez restreinte permise par la bonne isolation de la maison.

Il sera alors judicieux d'ajouter une ventilation centralisée à la maison afin d'en assurer la bonne ventilation hygiénique une fois son étanchéité renforcée par toutes les interventions précédemment citées.

---

**REMARQUES**

La conclusion et les conseils donnés sont le résultat d'une inspection indépendante, réalisée par un architecte expérimenté et agréé par ImmoPass.

Les éventuelles estimations budgétaires contenues dans ce rapport sont données à titre indicatif et ne constituent pas un devis. Nous recommandons de réaliser un Cahier des Charges sur tout ou partie des travaux à entreprendre et une analyse des devis reçus. Les estimations sont exprimées hors taxes.

L'inspection a été réalisée de manière non-destructive, de manière visuelle uniquement. Ce rapport ne peut donc garantir l'absence totale de vices techniques cachés.



## Audit Technique (Home-Technic-BE-FR)

4368 / Smisstraat, 30 - 2800 Mechelen

Complete

Score **70 / 76 (92.11%)**

**Numéro de dossier** 4368

**Visite réalisée le** 11.08.2023 09:00 CEST

### Inspecteur agréé ImmoPass

Audric Chapelle

### Adresse du bâtiment

Smisstraat, 30 - 2800 Mechelen

## INFORMATIONS DU BÂTIMENT

### Type du bâtiment

maison unifamiliale 3 chambres avec jardin

### Année de construction / rénovation

Année de construction inconnue.

## 1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

2.5 / 3 (83.33%)

### 1.1 - Dans quel plan de secteur se situe l'habitation ?

zone résidentielle  
(woongebieden)

source geopunt (gewestplan)



Photo 1

### 1.2 - L'habitation se trouve-t-elle dans une zone acoustique particulière ?

Problème(s) mineur(s)

voir carte

source geopunt (geluidsbelastingkaart)



Photo 2

### 1.3 - L'habitation se trouve-t-elle en zone inondable ?

Aucun problème particulier

hors de zone d'inondation

source geopunt (risicozones voor overstroming kaart)



Photo 3

### 1.4 - Y a-t-il des permis d'urbanisme délivrés ? Sont-ils cohérents avec le bâtiment existant ?

Aucun problème particulier

**1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES**

3 / 4 (75%)

**1.5 - Le Certificat PEB est-il délivré et valide ?**

En cours de réalisation

**1.6 - Le Certificat de Conformité Électrique est-il délivré et conforme ?**

En cours de réalisation

**1.7 - Le Certificat de Conformité Gaz est-il délivré et conforme ?**

En cours de réalisation

**1.8 - Le Certificat de Conformité de la Cuve à Mazout est-il délivré et conforme ?**

Non-Applicable

L'habitation n'est pas équipée de cuve à mazout.

**1.9 - Le Certificat de la Qualité des sols est-il délivré et conforme ?**

Indisponible

## 2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

9 / 11 (81.82%)

### ACCÈS & SITUATION

2.5 / 3 (83.33%)

#### 2.1 - L'accès est-il aisé et sécurisé ?

Aucun problème particulier

#### 2.2 - La route et les trottoirs sont-ils en bon état ?

Aucun problème particulier



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8

#### 2.3 - Y a-t-il des structures ou habitations à proximité pouvant poser problème ?

Problème(s) mineur(s)

Présence d'industries dans l'environnement proche de la maison et d'une route nationale (N26)



Photo 9

### ABORDS

2.5 / 3 (83.33%)

#### 2.4 - Y a-t-il des eaux stagnantes en contact avec le bâtiment ? Un système de drainage est-il présent ?

Aucun problème particulier

#### 2.5 - Les allées au sein de la propriété sont-elles en bon état ?

Entretien nécessaire

Les allées du jardin ne sont pas en bon état, un aménagement sera sans doute à prévoir.

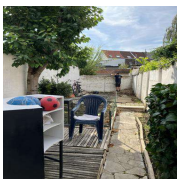


Photo 10

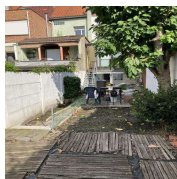


Photo 11



Photo 12

#### 2.6 - Les structures extérieures (barrières, murs de retenues, ...) sont-elles en bon état ?

Entretien nécessaire

Le chantier de remise en peinture des murs de séparation entre voisins était en cours lors de la visite.

Ces murs semblent en bon état.

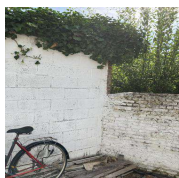


Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16

## PLANTATIONS

2 / 2 (100%)

### 2.7 - Le jardin et la végétation sont-ils entretenus et dans un état acceptable ?

Aucun problème particulier

Mis à part le rosier, le cerisier et un houx, le jardin n'est pas végétalisé.

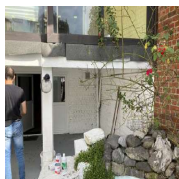


Photo 17

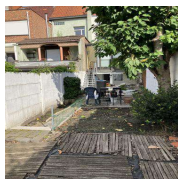


Photo 18

### 2.8 - Des arbres ou plantes grimpantes sont-ils en contact de manière problématique avec la structure du bâtiment ?

Aucun problème particulier

Le tronc du cerisier est en contact rapproché avec le mur de séparation en parpaings de béton entre les jardins voisins et ne semble pas avoir déformé ce mur.

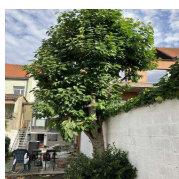


Photo 19

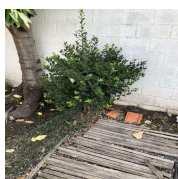


Photo 20

### 2.9 - Y a-t-il des arbres ou haies remarquables protégés sur la propriété ?

Non

## STRUCTURES EXTÉRIEURES

2 / 3 (66.67%)

### 2.10 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur les terrasses extérieures ?

Entretien nécessaire

La terrasse couverte contre la façade est en bon état, une surface dallée en pierre en assez bon état la suit et ensuite on trouve une terrasse en bois en mauvais état qui fera certainement l'objet de l'aménagement du jardin.



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24

### 2.11 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur la véranda ?

Problème(s) mineur(s)

Cette véranda est la seule partie de la maison à ne pas avoir été rénovée avec les revêtement de toiture.

Les châssis ne sont pas récents, il s'agit d'un double vitrage sur des profils métalliques sans coupure thermique et la toiture est en tôle ondulée de fibre de verre.

L'exposition de cette partie de la maison est plein sud, dès lors, la pose d'une verrière devra également faire l'objet d'un système d'ombrage.

Afin de rénover cette véranda, il faudra compter un budget entre 15.000 et 20.000 €

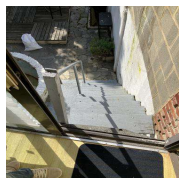


Photo 25

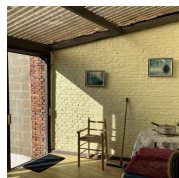


Photo 26

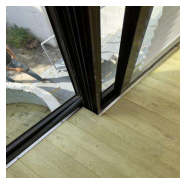


Photo 27



Photo 28

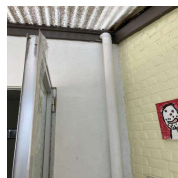


Photo 29



Photo 30

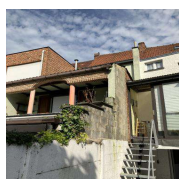


Photo 31

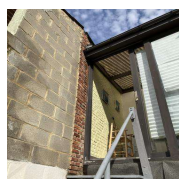


Photo 32

### 2.12 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur l'abri de jardin ?

Non-Applicable

Aucun abri de jardin n'est présent sur la propriété.

### 2.13 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur le(s) garage(s) extérieur(s) ?

Non-Applicable

Aucun garage extérieur n'est présent sur la propriété.

### 2.14 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur le carport ?

Non-Applicable

### 2.15 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur la piscine ?

Entretien nécessaire

Le jardin est équipé d'une vasque carrelée d'environ 160cm de diamètre et d'1 mètre de profondeur qui semble avoir été utilisée comme piscine.

Celle-ci nécessite un entretien avant son éventuelle remise en fonction.

Actuellement, elle présente un potentiel risque de chute.

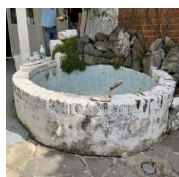


Photo 33

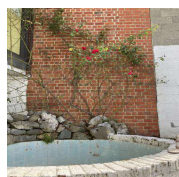


Photo 34



### 3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

5 / 5 (100%)

#### 3.01 - La présence d'amiante est-elle suspectée ?

Aucun problème particulier

Pas de trace d'amiante observée.

#### 3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mérules ?

Aucun problème particulier

Pas de trace de mérule suspectée.

#### 3.03 - La structure présente-t-elle des traces de termites ?

Aucun problème particulier

Aucune trace de termite observée.

#### 3.04 - Du plomb est-il suspecté dans les tuyauteries ?

Aucun problème particulier

Pas de présence de plomb suspectée.

#### 3.05 - Y a-t-il de l'humidité généralisée au sein du bâtiment ?

Aucun problème particulier

Pas de présence d'humidité observée.

L'utilisation d'un hygromètre est obligatoire, et une photo d'une prise de mesure est demandée.

## 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

8.5 / 10 (85%)

### MURS & PAREMENTS

3 / 3 (100%)

#### 4.1 - La structure présente-t-elle des défauts d'aplomb, de bombage ou de courbures anormales ?

Aucun problème particulier

Aucune déformation dans la structure du bâtiment n'a été observée.



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38

#### 4.2 - Y a-t-il des fissures ou des décalages dans les murs ?

Aucun problème particulier

Aucune fissure ou décalage dans les murs n'a été observé.

#### 4.3 - Les parements et revêtements muraux sont-ils en bon état ?

Aucun problème particulier

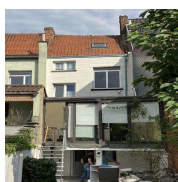


Photo 39



Photo 40

## TOITURE

2 / 3 (66.67%)

#### 4.4 - La toiture présente-t-elle des flambements ou faiblesses anormales ?

Aucun problème particulier

La toiture à versants possède une géométrie particulière du fait de la forme de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment et ne semble pas avoir subi de déformation. Les toitures plates du chien assis de la toiture avant et de l'extension arrière de la cuisine ne présentent pas de flambement anormal.

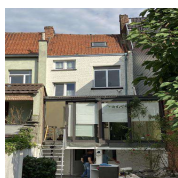


Photo 41

#### 4.5 - Le revêtement de toiture est-il en bon état ?

Problème(s) mineur(s)

Lors du chantier de rénovation de 2009, la tuile de toiture à versants n'a pas été remplacée et elle semble être encore dans un état acceptable. La présence de la finition intérieure n'a pas permis de vérifier l'état de l'éventuel pare-pluie. Une réparation semble avoir été opérée sur le revêtement contre le mitoyen de gauche en façade avant où une membrane d'étanchéité a été ajoutée. La légère trace d'infiltration dans le plafond de la chambre au droit de cette intervention était

sèche lors de la visite et en cours de peinture (photo peinture transmise en date du 16/08 jointe également).

Le revêtement d'étanchéité de la toiture plate du chien assis en façade avant a récemment été remplacée; ce qui n'est pas le cas de celui de la toiture de la cuisine qui est en mauvais état. Le coût pour le remplacement des revêtements de la toiture à versants et leur isolation par une épaisseur supplémentaire depuis l'extérieur est estimé à 16000€, le remplacement du revêtement de la toiture plate de la cuisine est estimé à 3700€.

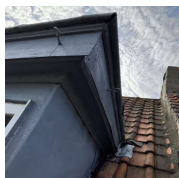


Photo 42



Photo 43



Photo 44

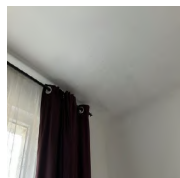


Photo 45

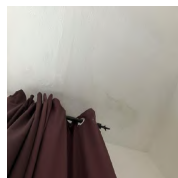


Photo 46

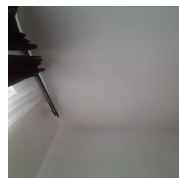


Photo 47

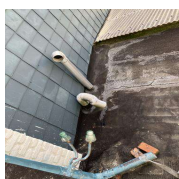


Photo 48



Photo 49

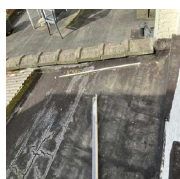


Photo 50

#### 4.6 - Le faitage, les solins, les garnitures et les cheminées sont-ils en bon état ?

Problème(s) mineur(s)

Les budgets proposés en 4.6 concernant le remplacement des revêtements de toiture, comprennent déjà les montants des interventions sur les accessoires liés.

L'enduit de la cheminée contre le mitoyen de droite - appartenant au propriétaire voisin - semble s'écailler et des débris se retrouvent dans le chéneau en façade avant.

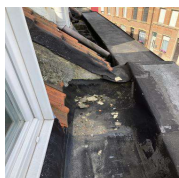


Photo 51

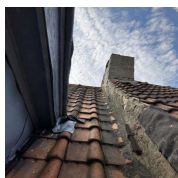


Photo 52

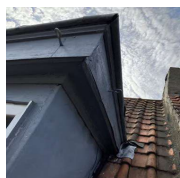


Photo 53



Photo 54

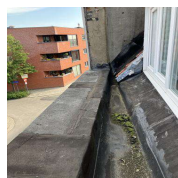


Photo 55

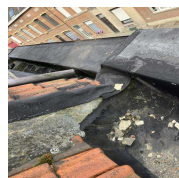


Photo 56

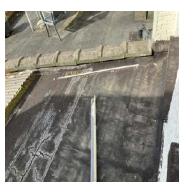


Photo 57

## SYSTÈME EAUX DE PLUIE

1.5 / 2 (75%)

#### 4.7 - Les gouttières et descentes d'eau de pluie sont-elles en bon état ?

Problème(s) mineur(s)

Les gouttières sont centralisées contre le mitoyen gauche à l'arrière.

Au moment des interventions de toiture, il sera envisageable d'uniformiser les descentes d'eau de pluie afin d'assurer la rénovation de l'ensemble.

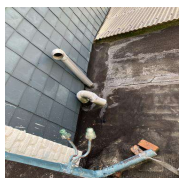


Photo 58

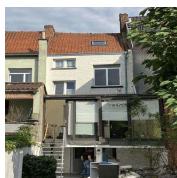


Photo 59

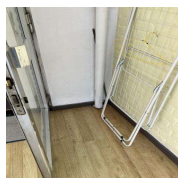


Photo 60



Photo 61

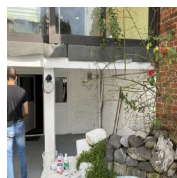


Photo 62

#### 4.8 - L'évacuation des eaux se fait-elle de manière adéquate et éloignée de la structure ?

Aucun problème particulier

#### 4.9 - Y a-t-il un système de récupération des eaux de pluie ?

Non-Applicable

Aucun système de récupération des eaux de pluie n'a pu être observé lors de la visite.

## CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIURES

2 / 2 (100%)

#### 4.10 - Les châssis, boiseries et vitrages extérieurs sont-ils en bon état ?

Aucun problème particulier

Les châssis ont tous été remplacés à l'exception de ceux de la véranda sur le jardin, ceux entre la cuisine et la véranda et celui de la chambre du 1er étage à l'arrière car ils étaient en attente d'un chantier de rénovation et d'extension de ces parties de la maison.

Les châssis remplacés sont en PVC, datent de 2009 et respectent des valeurs cohérentes avec les exigences actuelles en terme de performance énergétique.

Au point 2.11 se trouve l'estimatif pour le remplacement des châssis de la véranda.

Le remplacement du châssis de la chambre est estimé à 1600€.



Photo 63



Photo 64

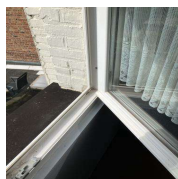


Photo 65



Photo 66

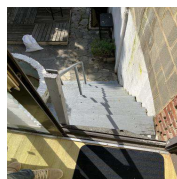


Photo 67

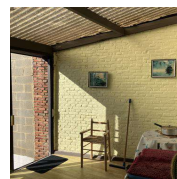


Photo 68



Photo 69

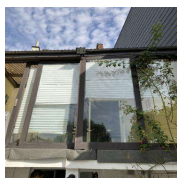


Photo 70

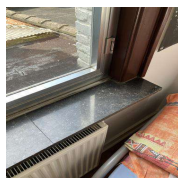


Photo 71

#### 4.11 - Les portes extérieures sont-elles sécurisées et en bon état ?

Aucun problème particulier

Toutes les portes qui donnent vers l'extérieur sont sécurisables par clef et les mécanismes sont en bon état.



Photo 72

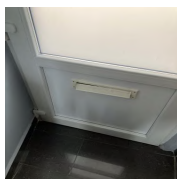


Photo 73

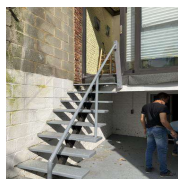


Photo 74

## 5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

25.25 / 26 (97.12%)

### POINTS GÉNÉRAUX

3.5 / 4 (87.5%)

**5.1 - De manière générale, les pièces intérieures présentent-elles des problèmes de niveau, d'aplomb ou de courbures au niveau des sols, murs et plafonds ?**

Aucun problème particulier

**5.2 - Y a-t-il des fissures ou des faiblesses structurelles de manière généralisées dans les murs et plafonds?**

Aucun problème particulier

**5.3 - Les pièces de vie respectent-elles des conditions de salubrité suffisantes ?**

Aucun problème particulier

**5.4 - Des détecteurs incendies sont-ils présents dans les pièces requises ?**

Problème(s) mineur(s)

Il s'agira d'installer les détecteurs incendie selon la Loi régionale en vigueur.

Pour rappel (non exhaustif):

- un détecteur de fumée doit être installé dans chaque couloir ou hall qui donne accès à des pièces où l'on dort. Si vous avez plusieurs étages, y compris un grenier ou une cave accessible, un détecteur doit être placé à chaque niveau.
- un détecteur de fumée doit être installé à l'entrée de la pièce attenante à la pièce où l'on cuisine.
- Les détecteurs doivent être fixés au plafond et positionnés au centre ou à au moins 30 cm de tout angle ou obstacle (par exemple, des murs ou des luminaires).

## LIVING / SALON(S)

3 / 3 (100%)

### Vues d'ensemble

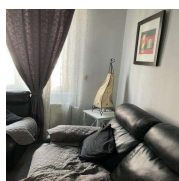


Photo 75

**5.5 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?**

Aucun problème particulier

**5.6 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?**

Aucun problème particulier

**5.7 - Les équipements présents sont-ils fonctionnels et en bon état ?**

Aucun problème particulier

## CUISINE

6 / 6 (100%)

### Vues d'ensemble

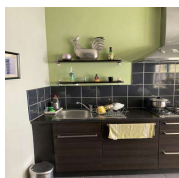


Photo 76

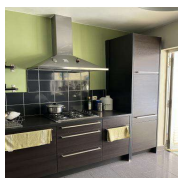


Photo 77

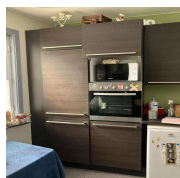


Photo 78

**5.8 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?**

Aucun problème particulier

**5.9 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?**

Aucun problème particulier

Voir point 4.10 concernant les ouvertures vers la véranda

**5.10 - Les équipements de cuisine (four, taques, frigo, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?**

Aucun problème particulier

Les équipements sont en bon état et fonctionnels.

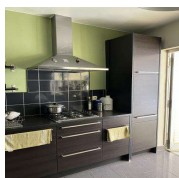


Photo 79

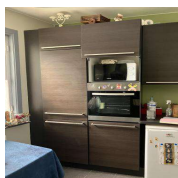


Photo 80



Photo 81



Photo 82

**5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?**

Aucun problème particulier

La hotte est présente et les fumées extraites vont vers l'extérieur en toiture plate.

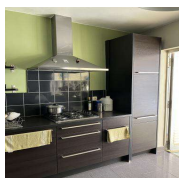


Photo 83

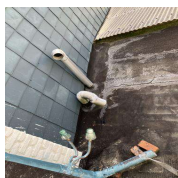


Photo 84

**5.12 - Les plomberies présentent-elles des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?**

Aucun problème particulier

**5.13 - Les mobiliers de cuisine sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?**

Aucun problème particulier

**CHAMBRES & DRESSING**

2.75 / 3 (91.67%)

**Vues d'ensemble**

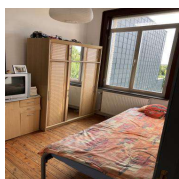


Photo 85

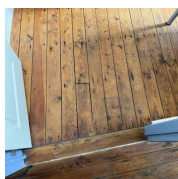


Photo 86

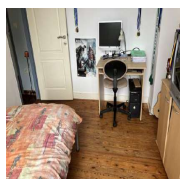


Photo 87

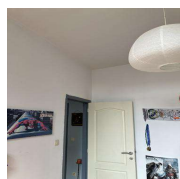


Photo 88

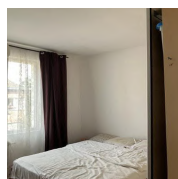


Photo 89

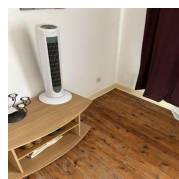


Photo 90

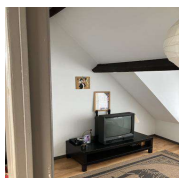


Photo 91



Photo 92



Photo 93

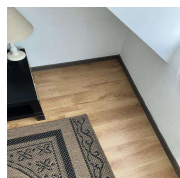


Photo 94



Photo 95

#### 5.14 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Entretien nécessaire

Voir point 4.5 concernant plafond de la chambre du 1er étage en façade avant.

#### 5.15 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

#### 5.16 - Les équipements présents sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

### SANITAIRES WC

5 / 5 (100%)

#### Vues d'ensemble

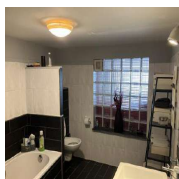


Photo 96



Photo 97

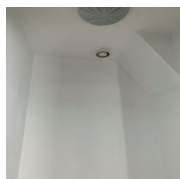


Photo 98

#### 5.17 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

#### 5.18 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

#### 5.19 - Les sanitaires sont-ils suffisamment ventilés (extraction naturelle ou mécanique) ?

Aucun problème particulier

Les deux WC sont équipés de ventilation.

#### 5.20 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?

Aucun problème particulier

#### 5.21 - Les mobiliers sanitaires sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?

Aucun problème particulier

### SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

5 / 5 (100%)

#### Vues d'ensemble

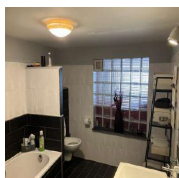


Photo 99

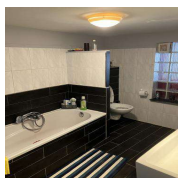


Photo 100

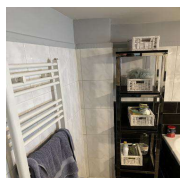


Photo 101

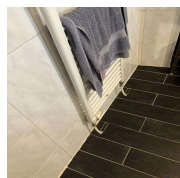


Photo 102

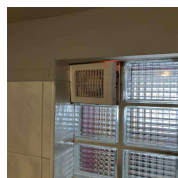


Photo 103

**5.22 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?**

Aucun problème particulier

**5.23 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?**

Aucun problème particulier

**5.24 - Les salles d'eau sont-elles suffisamment ventilées (extraction naturelle ou mécanique) ?**

Aucun problème particulier

Une ventilation mécanique est présente dans la salle de bain.

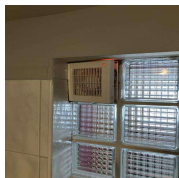


Photo 104

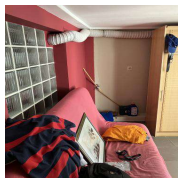


Photo 105

**5.25 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?**

Aucun problème particulier

**5.26 - Les mobiliers sanitaires sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?**

Aucun problème particulier



## 6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

9.75 / 10 (97.5%)

### HALLS & ESCALIERS

3 / 3 (100%)

**6.1 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?**

Aucun problème particulier

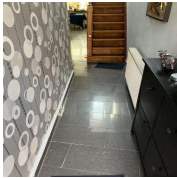


Photo 106

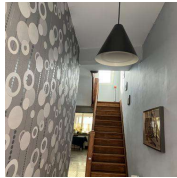


Photo 107

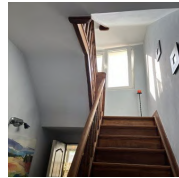


Photo 108



Photo 109

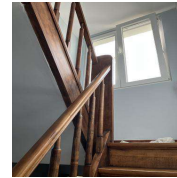


Photo 110

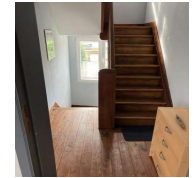


Photo 111

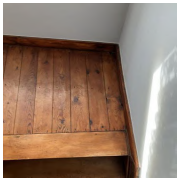


Photo 112

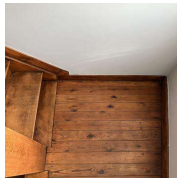


Photo 113

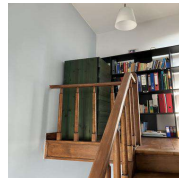


Photo 114

**6.2 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?**

Aucun problème particulier

**6.3 - Les marches et rampes d'escaliers sont-elles sécurisées et en bon état ?**

Aucun problème particulier

L'escalier a été élégamment remis à neuf et semble bien solide.

### GRENIER & COMBLES

3 / 3 (100%)

**6.4 - La ferme présente-t-elle des défauts visibles de faiblesse, de flambement ou de moisissure ?**

Aucun problème particulier

Les espaces sous comble sont en très bon état et ne présentent visuellement aucun problème de faiblesse, faiblesse ou moisissure.

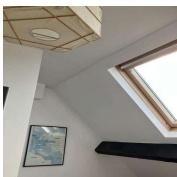


Photo 115



Photo 116

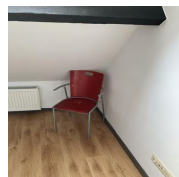


Photo 117



Photo 118

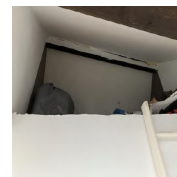


Photo 119

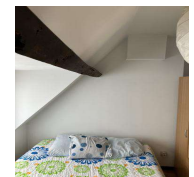


Photo 120

**6.5 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?**

Aucun problème particulier

**6.6 - Les portes et fenêtres sont-ils fonctionnels et en bon état ?**

Aucun problème particulier

### CAVE

2.75 / 3 (91.67%)

**L'habitation dispose-t-elle de cave(s) ?**

Oui



Photo 121



Photo 122



Photo 123



Photo 124

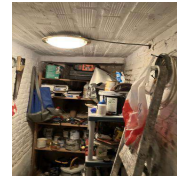


Photo 125

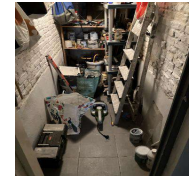


Photo 126

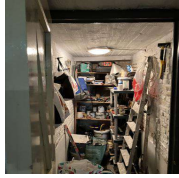


Photo 127

### 6.7 - La cave présente-elle des problèmes anormaux d'humidité et de moisissure ?

Aucun problème particulier

Les espaces en cave ont été entièrement aménagés et sont habitables.

### 6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Entretien nécessaire

Il serait judicieux d'ajouter une ventilation à la petite cave à charbon en façade avant qui manque d'aération.

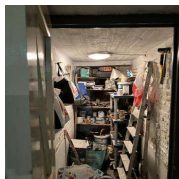


Photo 128

### 6.9 - Les murs de soutènement ou murs porteurs présentent-ils des fissures ou des faiblesses visibles ?

Aucun problème particulier

## GARAGE INTÉRIEUR

### L'habitation dispose-t-elle de garage(s) intérieur(s) ?

Non

La maison ne dispose pas de garage intérieur. Cependant, une zone de garage se trouve à l'arrière de la parcelle et il serait sans doute possible d'installer en fond de jardin une petite construction dont l'accès serait assuré depuis le terre-plain.



Photo 129

### 6.12 - Y a-t-il d'autres remarques particulières sur les locaux secondaires et techniques ?

Aucun problème particulier

**Note : La performance des équipements techniques est évaluée dans le Certificat PEB. Les remarques dans ce rapport donnent des informations complémentaires en termes de qualité d'exécution, de bon entretien et de fonctionnalité des équipements.**



### 7.1 - Des preuves d'entretiens réguliers des équipements techniques sont-elles disponibles ?

Disponible, sans remarque particulière

### 7.2 - Le système de chauffage est-il fonctionnel et dans un bon état général ?

Aucun problème particulier

Le climat extérieur lors de la visite n'a pas permis de vérifier le fonctionnement de l'appareil. Il s'agit d'une chaudière gaz Vaillant turboTECpro qui n'est pas à condensation et qui date de 2009. Cette chaudière est réglée par un thermostat dans le salon.



Photo 130



Photo 131



Photo 132

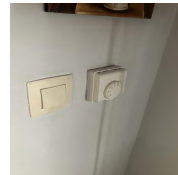


Photo 133

### 7.3 - Le système d'eau chaude sanitaire est-il fonctionnel et dans un bon état général ?

Aucun problème particulier

L'eau chaude sanitaire est assurée par la chaudière.

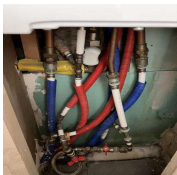


Photo 134

### 7.4 - L'alimentation et compteur de l'eau de ville présentent-ils des défauts particuliers ?

Aucun problème particulier

Le compteur d'eau est neuf et doté d'un écran à affichage digital.



Photo 135

### 7.5 - Un système d'égouttage est-il présent et fonctionnel ?

Aucun problème particulier

### 7.6 - L'entièreté du système électrique (compteurs, tableaux et équipements) sont globalement en bon état et fonctionnel ? (Hors remarques du Contrôle agréé)

Aucun problème particulier

Le compteur et le tableau sont à l'état neuf.

L'installation électrique a été contrôlée et est conforme suivant le certificat daté du 26/01/2018.

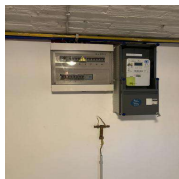


Photo 136

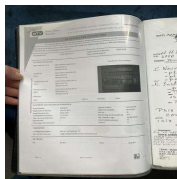


Photo 137

---

**7.7 - Les équipements techniques supplémentaires (panneaux solaires, éolien, pompes de relevage, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?**

Non-Applicable

Aucun équipement supplémentaire n'est en service.

---

## CONCLUSIONS ET CONSEILS

### Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

La maison possède une toiture exposée sud à l'arrière qui pourrait accueillir jusqu'à 8 panneaux photovoltaïques (puissance de 3,2 kWc total) pour une production électrique.

Le futur et éventuel remplacement des tuiles et l'isolation de cette toiture pourrait être l'occasion d'effectuer la pose de cette installation photovoltaïque.

La façade arrière présente une surface non négligeable de déperdition, il s'agira dans un avenir assez proche de l'isoler et de changer les derniers châssis dont les prestations ne respectent pas les exigences énergétiques actuelles.

En façade avant, il est compliqué d'intervenir depuis l'extérieur pour effectuer l'isolation de cette surface, il faudra donc éventuellement opter pour une isolation depuis l'intérieur bien que ce type d'opération n'est pas idéal de par la création de nombreux ponts thermiques.

La chaudière pourrait être remplacée par une chaudière plus performante à condensation par exemple ou encore, si l'isolation de la maison est bien mise en oeuvre, l'installation d'une pompe à chaleur air-eau qui fonctionnerait à basse température étant donné la demande en apport assez restreinte permise par la bonne isolation de la maison.

Il sera alors judicieux d'ajouter une ventilation centralisée à la maison afin d'en assurer la bonne ventilation hygiénique une fois son étanchéité renforcée par toutes les interventions précédemment citées.

---

### Avis général et conseils de l'inspecteur

La maison est en excellent état intérieur et possède un jardin bien exposé mais qui demande un peu d'aménagement.

Les quelques éléments non urgents à mettre en oeuvre sont la remise en état de la toiture plate de la cuisine et la rénovation de la véranda.

---





Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12





Photo 13



Photo 14



Photo 15

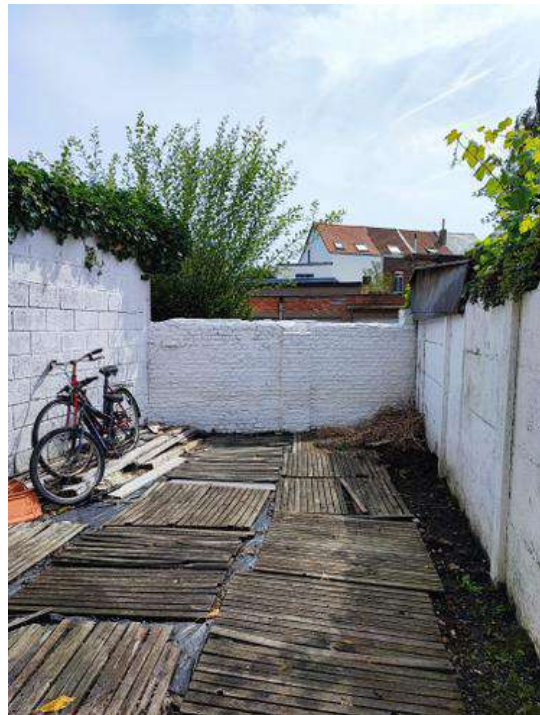


Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44



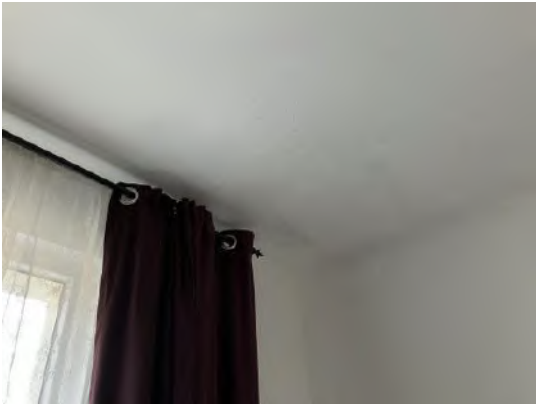


Photo 45



Photo 46

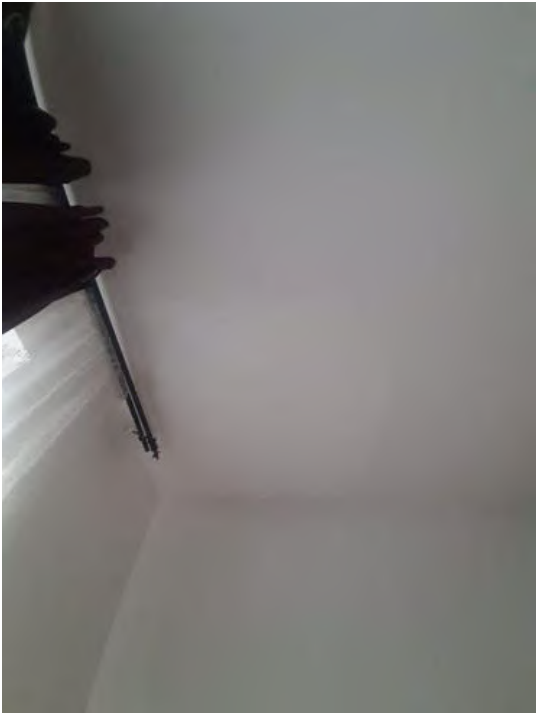


Photo 47



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68



Photo 69



Photo 70



Photo 71



Photo 72



Photo 73



Photo 74



Photo 75



Photo 76



Photo 77



Photo 78





Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82



Photo 83



Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88



Photo 89



Photo 90



Photo 91



Photo 92



Photo 93



Photo 94



Photo 95



Photo 96



Photo 97



Photo 98



Photo 99



Photo 100



Photo 101



Photo 102



Photo 103



Photo 104



Photo 105



Photo 106



Photo 107



Photo 108



Photo 109



Photo 110





Photo 111



Photo 112



Photo 113



Photo 114



Photo 115



Photo 116



Photo 117



Photo 118



Photo 119



Photo 120



Photo 121



Photo 122



Photo 123



Photo 124



Photo 125



Photo 126



Photo 127



Photo 128



Photo 129



Photo 130



Photo 131



Photo 132



Photo 133



Photo 134

